

タワーマンション活用の相続税対策の可否

タワーマンションを活用した相続税対策は問題がありますか？

固定資産税評価額の計算方法は改正

タワーマンションを購入した相続税の節税策が話題になっています。同時にタワーマンションの上層階と低層階との固定資産税の不公平感も問題になっていました。

この固定資産税については、平成29年度税制改正で、平成30年以降に引き渡しを受ける高さ60mを超える新築タワーマンションについては、固定資産税評価額の計算方法を見直すこととなりました。実勢価額を反映させて低層階よりも高層階の方が高額となるように手当(階層別占有床面積補正率)を行うという改正が行われました。



一方、相続税評価額の問題は平成29年度税制改正では触れていません。タワーマンションの相続税評価額については、今後も相続税財産評価基本通達の「この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」という規定で対処されると予想されます。

相続税評価額が時価で評価された事例

◆事実関係

この事例の概要は次のとおりです。

- ・平成19年7月、被相続人Aが入院。
- ・平成19年8月、タワーマンションを2億9,300万円でAが購入。
- ・平成19年9月、被相続人Aが死亡。
- ・平成19年11月、タワーマンションの名義を相続人Bに変更。
- ・平成20年7月、相続人Bがタワーマンションを2億8,500万円で売却。

相続人Bは、東京都内のタワーマンション30階部分について、財産評価基本通達により、土地は路線価、建物は固定資産税評価額を基準に財産評価を行い、土地建物合わせて5,800万円として相続税の申告を行いました。

ところが、国税庁は、財産評価基本通達で評価した5,800万円ではなく、タワーマンションの購入価格である2億9,300万円で申告するべきであるとする処分を行いました。

結果として、納税者側の主張は棄却されました。

この相続税対策が成功していれば、2億9,300万円のものが5,800万円で評価できたので、相続税評価額を2億3,500万円圧縮できたこととなります。

◆裁決

マンションの相続税評価については、以下の①～④の理由から評価基本通達の定めによらず2億9,300万円と評価するものとした。

- ①Aのマンション購入と相続開始時が近接。
- ②Aのマンション取得時の金額が2億9,300万円である。
- ③Bが売却を依頼した時点の媒介価額は3億1,500万円である。
- ④当該マンションの近傍における基準値の価格は相続開始日前後でほぼ横ばいである。
- ⑤マンションの購入価額とマンションの評価額との差額が多額であることを認識し、差額234,981,776円について相続税の課税価格を圧縮し相続税の負担を回避するために本件売買契約に及んだことが認められる。
- ⑥このような場合には、マンションは評価基本通達の定めによらず、他の合理的な方法による評価が許されるものと解するのが相当である。
- ⑦相続開始日の前後における基準地価がほぼ横ばいであること等を参酌すると、相続開始時におけるマンションの時価は取得価額とほぼ同等と考えられるから、マンションは2億9,300万円と評価するのが相当である。

その他の理由として、マンションにAが訪れたことはなく家族が居住した事実もないことにも言及しています。仮にもう少し早く購入しているとか、Aやその家族が居住していれば、相続財産はマンションとして評価額5,800万円と認められていた可能性はあったかもしれません。購入時期、相続発生時期、売却の時期なども判断の重要なポイントです。